

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

Bebauungsplan Nr. 19/2005 „Sportplatz Schwante“

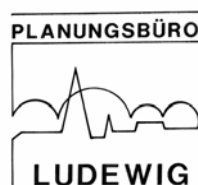


**Begründung einschließlich grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht
Textliche Festsetzungen Planzeichnung**

Satzung

Januar 2007

Mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid Nr. 21/61.7/02111-07-39 des Landkreises Oberhavel vom 12.06.2007 (die Streichungen sind ~~durchgestrichen~~ dargestellt, die Ergänzungen sind *kursiv geschrieben und punktiert unterstrichen*)



Bebauungsplan Nr.19/2005 „Sportplatz Schwante“

Gemeinde Oberkrämer	Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916
Plangrundlage:	Amtlicher Lageplan vom 10.02.2006 Dipl.-Ing. Olaf Sentek, ÖbVI Rungestraße 20 16515 Oranienburg
Datum:	Januar 2007

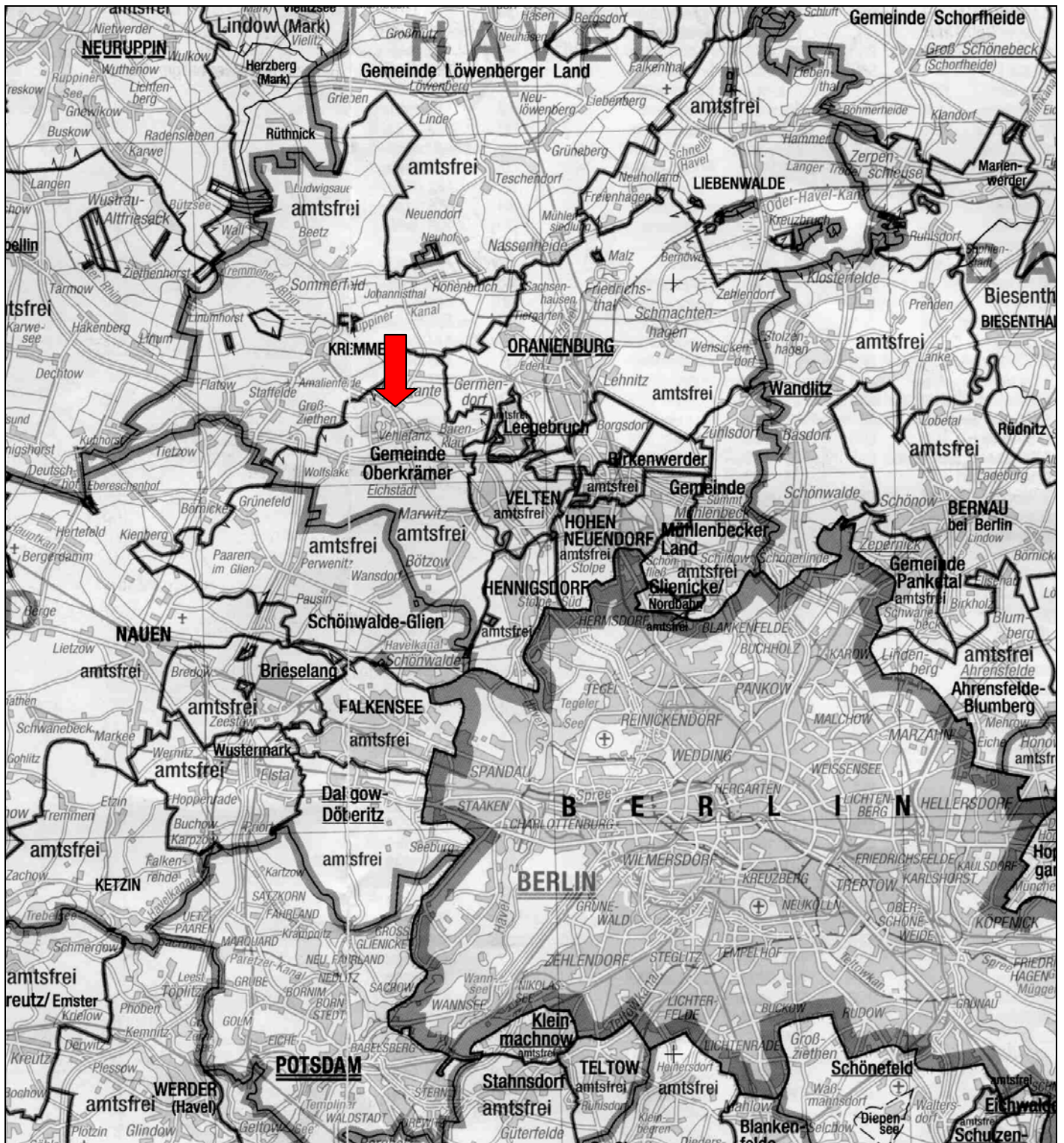
Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	5
1. Lage des Plangebietes und Planungsziele	5
1.1 Lage in der Region	5
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes	8
3.1 Bisherige Nutzungen im Plangebiet	8
3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	8
4. Vorhandene Erschließung	9
4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung	9
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	9
4.3 Ver- und Entsorgung	9
4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes	12
4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen	12
5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet	12
6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1 Festsetzungen der Grünfläche einschließlich baulicher Anlagen	12
6.2 Grundstückszufahrten, Abfallentsorgung	14
6.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	15
7. Städtebauliche Kennwerte Planung	15
8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse	15
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange	15
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	
- Grünordnerischer Fachbeitrag -	16
10.1 Vorbemerkungen	16
10.2 Bestand im Plangebiet	16
10.2.1 Bisherige vorhandene und geplante zulässige Nutzung	16
10.2.2 Boden	16
10.2.3 Hydrologie	16
10.2.4 Klima, Lufthygiene	16
10.2.5 Flora und Fauna	17
10.2.5.1 Flora	17
10.2.5.2 Fauna	17
10.2.5.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung	17
10.2.6 Landschaftsbild	18
10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft	18
10.3.1 Eingriff in das Schutzgut Boden	18
10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Wasser	18
10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft	19
10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Flora	19
10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Fauna	19
10.3.6 Eingriff in geschützte Biotope	19
10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung	20
10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	20

Umweltprüfung	23
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Änderungsplanung	23
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	24
U1 Einleitung	24
U1a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	24
U1b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	24
U1b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	24
U1b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	25
U1b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	26
U1b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	26
U1b) 5. Immissionsschutz	27
U1.b) 5.1. Lärm	27
U1.b) 5.2. Hinweis zur Heizung	30
U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	30
U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	30
U1.b) 8. Munitionsbergung	31
U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht	31
U1.b) 10. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	31
U1.b) 11. Berücksichtigung der Bahnanlage	31
U2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	32
U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	32
U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	33
U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
U3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	35
U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	35
U.3c) Zusammenfassung	36
Rechtliche Grundlagen	37
Quellennachweis	37
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	38
Planzeichnung	39
Legende	40
Städtebauliche Entwürfe	41
Anlage	
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	43

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



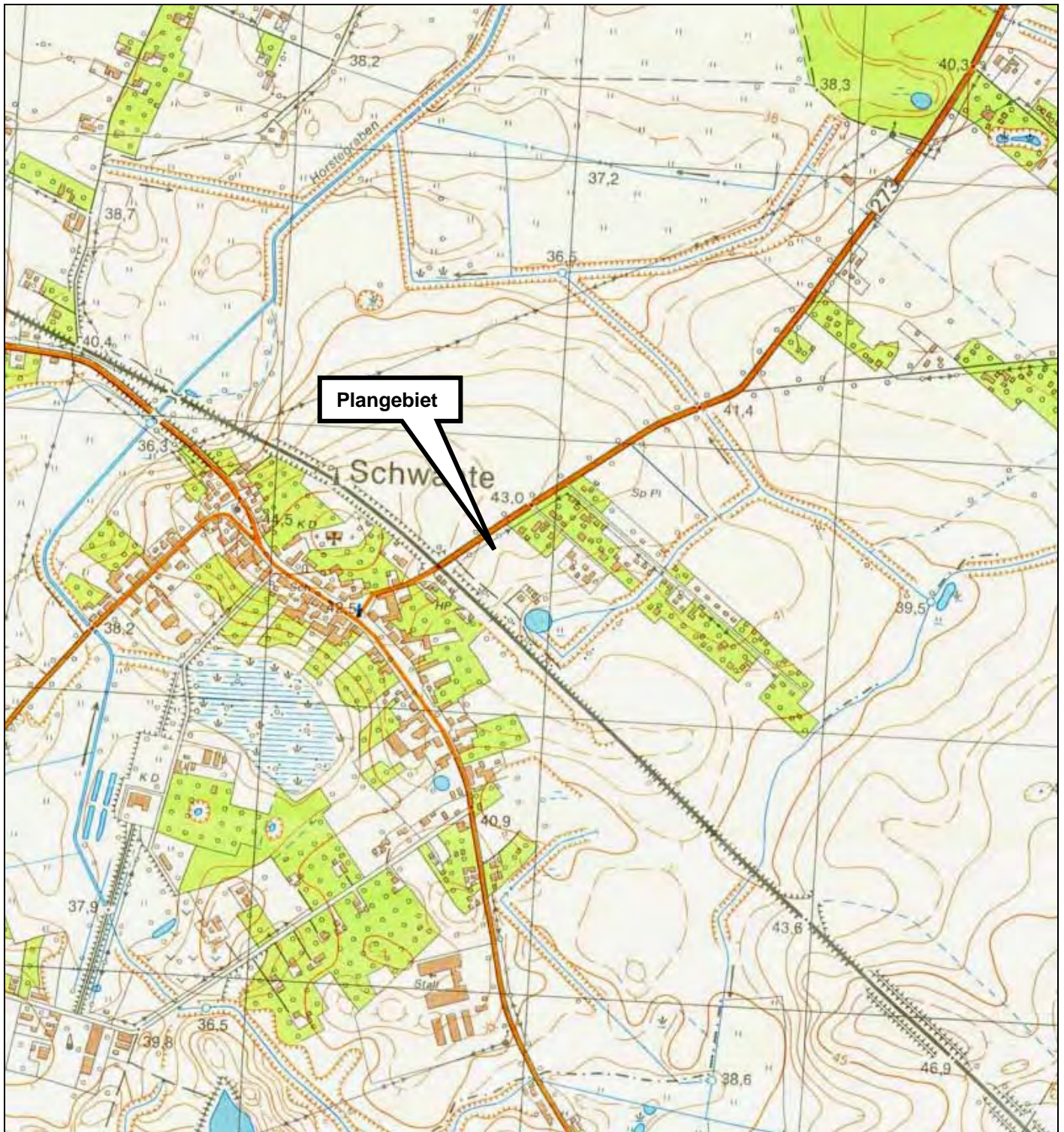
Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer, Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berliner.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 10.700 Einwohner, von denen ca. 2.000 (19%) im OT Schwante wohnen. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Krimm.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Topografische Karte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sportplatz Schwante“, liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer südöstlich der Sommerswalder Chaussee (B 273) und nordöstlich der Bahnlinie der Regionalbahn Berlin-Neuruppin. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die gewachsene Siedlungsstruktur, südöstlich grenzt ein Wohngrundstück (frühere Hofstelle) sowie Fläche für die Landwirtschaft an.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 149/2 der Flur 2 der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 1,12 ha. Er umfasst überwiegend Fläche für die Landwirtschaft sowie in seinen südwestlichen und südöstlichen Randbereichen Teile des Weges Am Priesterpfuhl.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

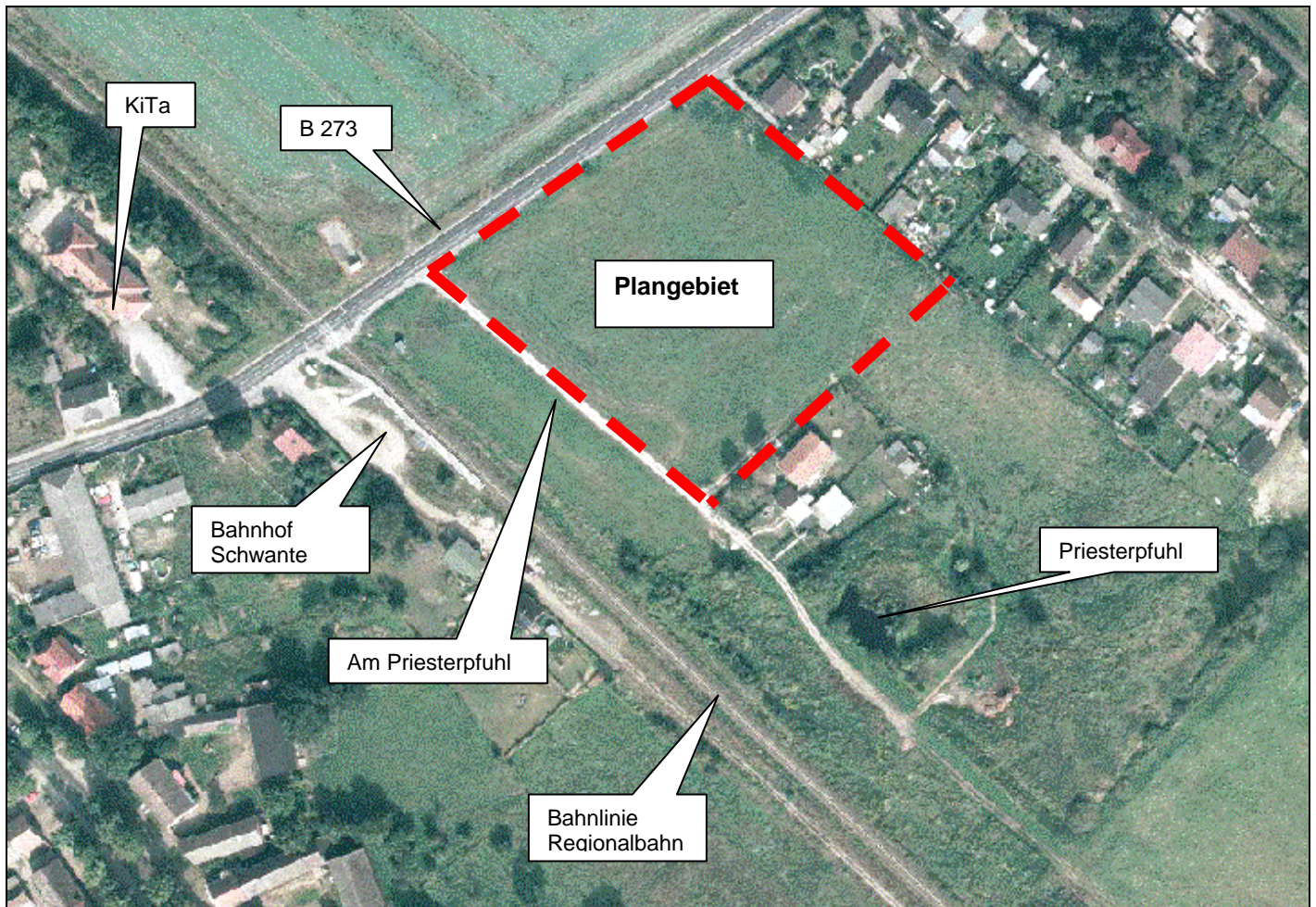
Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kommunalen Sportplatzanlage und eines Bolzplatzes sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zu schaffen.

Entsprechend dem kommunalen Sportstätten-Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkrämer besteht im Ortsteil Schwante eine Unterversorgung mit öffentlichen Sportstätten. Im Ortsteil Schwante leben bereits heute 19% der Einwohner von Oberkrämer. Perspektivisch hat der Ortsteil Schwante mit 25% der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet noch ein erhebliches Wachstumspotential. Deshalb sollen an zentraler Stelle in diesem Ortsteil Angebote für den Freizeitsport geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die alternative sportliche Nutzung des Plangebietes durch die Öffentlichkeit als auch durch den Vereinssport zulassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist durch öffentliche Straßen erschlossen.

Zugleich soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht gesichert werden. Die Erschließung des südöstlich des Plangebietes gelegenen Gehöftes soll gewährleistet bleiben.

3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes



3.1 Bisherige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Teilfläche des Weges "Am Priesterpfuhl", der eine Gemeindestraße ist.

3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sportplatz Schwante“ liegt ca. 40m nordöstlich der Bahnlinie der Regionalbahn Berlin-Neuruppin. Der Bahnhof Schwante ist ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die gewachsene Siedlungsstruktur.



Südöstlich grenzt ein Wohngrundstück (frühere Hofstelle) sowie Fläche für die Landwirtschaft an. Ca. 50m südöstlich des Plangebietes befindet sich der Priesterpfuhl.

Südwestlich, in Richtung Regionalbahn, grenzt das Plangebiet an die Straße "Am Priesterpfuhl", an die sich ebenfalls Landwirtschaftsflächen anschließen, nordwestlich grenzt das Plangebiet an die B273.

In westlicher Richtung befindet sich in ca. 100m Entfernung eine kommunale Kindertagesstätte.

Wohngrundstück südöstlich des Plangebietes (ehem. Hofstelle)

4 Vorhandene Erschließung

4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Sommerswalder Chaussee (B 273) im Nordwesten und durch den Weg "Am Priesterpfuhl" im Südwesten und Südosten erschlossen.

Die Sommerswalder Chaussee (B 273) ist eine Bundesstraße, der Weg "Am Priesterpfuhl" ist eine Gemeindestraße.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Gemeinde Oberkrämer besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn in Richtung Kremmen und Berlin sowie Anschluss an das Regionalbusnetz.

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser oder Strom vorhanden.

In den anliegenden Straßen sind Versorgungsleitungen für Strom und Trinkwasser vorhanden. Bezüglich der Abwasserentsorgung unterliegt das Plangebiet dem Anschlusszwang gemäß der Satzung des zuständigen Zweckverbandes Kremmen. Gegenwärtig ist im Bereich des Plangebietes noch keine Möglichkeit des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasserentsorgung vorhanden. Übergangweise ist für das geplante Sport-Funktionsgebäude die Einleitung des Schmutzwassers in eine abflusslose Sammelgrube mit Abfuhr durch ein zugelassenes Entsorgungsunternehmen vorgesehen.

Frischwasser

Die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasser GmbH teilte mit Schreiben vom 03.07.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass aus unserer Sicht keine Bedenken und umweltrelevanten Hinweise gegen den Bebauungsplan bestehen.

Der geplante Sportplatz kann an die vorhandene Trinkwasserleitung PE 180 (DN 150) in der Sommerswalder Chaussee (B273) über einen vom Bauherren zu errichtenden Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze angeschlossen werden.

Eine öffentliche Erschließung in der Zuwegung Am Priesterpfuhl ist gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.11.2006 zu den Belangen der unteren Gesundheitsbehörde Folgendes mit:

Frühzeitige Hinweise zur Trinkwasserversorgung

Entsprechend der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch ist die Inbetriebnahme des Leitungsnetzes spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachbereich Gesundheit und Verbraucherschutz des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes bzw. Hausinstallationen aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.

Das Wasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.

Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Netzerneuerung/-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden.

Rechtsgrundlage Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. Teil I Nr. 24 S. 959)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.11.2006 zu den Belangen des Bereiches Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen Folgendes mit:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

*Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.
Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.
Für die Feuerwehr sind Zufahrten und Bewegungsflächen auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Brandenburg zu erstellen. Sie müssen für ein 12-t-Normfahrzeug befahrbar sein.
Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.*

Abwasser

Der Zweckverband Kremmen teilte mit Schreiben vom 04.07.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

als Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen folgenden Sachstand zu o. g. Bebauungsplan zu Ihrer Kenntnis.

Da zur Zeit die Besiedlungsdichte im Bereich der Sommerswalder Chaussee nicht den Förderrichtlinien des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung entspricht, ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes durch den Verband nicht vorgesehen. Eine Erweiterung ist abhängig von der Erschließung „Sommerswalder Dreieck“.

Bislang sind die Vorleistungen im öffentlichen Bereich für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem B-Plangebiet nicht gegeben. Das anfallende Schmutzwasser muss daher, bis zur erwähnten Erschließung des Sommerfelder Dreiecks, über eine abflusslose Sammelgrube durch ein vom Verband zugelassenes Entsorgungsunternehmen erfolgen.

Eine Entwicklung des Planungsgebietes wird durch den Zweckverband Kremmen befürwortet.

Elektroenergie

Die E.ON edis AG teilte mit Schreiben vom 03.08.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

wir beziehen uns auf das Schreiben vom Planungsbüro Ludewig vom 06.04.2006 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.

Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig bei unserem Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Tel. 03302 8874-260 zu erfragen.

Über die Fläche des geplanten Sportplatzes verläuft eine 1-kV-Freileitung, diese ist umzuverlegen.

Im Bereich der geplanten Zufahrt sind zwei vorhandene Kabel mit Schutzrohren zu versehen bzw. ebenfalls umzuverlegen. Die Maßnahmen werden von E.ON edis nach Abschluss entsprechender Vereinbarungen, die auch die Kostenübernahme durch den Verursacher regeln, veranlasst.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Strom Verteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum, gemäß D1N 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen;

Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes

- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz, In diesem sind gegebenenfalls auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen, Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan ist Eine Energieversorgungs-Freileitung dargestellt, die das Plangebiet von Nordwest nach Südost quert und das Wohnhaus Am Priesterweg 1 mit einem Hausanschluss erschließt. Die Anlagen zum vorstehenden Schreiben können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Erdgas

In Beantwortung der Beteiligung der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** wurde mit Schreiben vom 28.06.2006 zum Plangebiet folgendes mitgeteilt:

die Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunttersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Die Unfallverhütungsvorschriften sind einzuhalten.

Ein Errichten von jeglichen Gebäuden über Leitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist nicht gestattet. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt werden.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind gesonderte Auskünfte einzuholen. Wir haben in der Anlage eine Auflistung einiger Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber beigelegt.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan war außerhalb des Plangebietes südwestlich neben der Straße Am Priesterweg eine HD-Leitung DN 200 dargestellt. Auf dem Plan ist eine Schutzstreifenbreite von 6m vermerkt. Die Anlagen zum vorstehenden Schreiben können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG teilte mit Schreiben vom 15.06.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 27, Martin-Ebell-Str.15, 16816 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: (0331) 123-78844 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlagebeachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan waren Hausanschlüsse, Anschlussleitungen und zugehörige Anlagen in der Straße Am Priesterpfuhl, im Plangebiet gegenüber dem Wohnhaus Am Priesterpfuhl Nr. 1, entlang der B273 sowie im nordwestlichen Teil des Plangebietes dargestellt. Die Anlagen zum vorstehenden Schreiben können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes

Zum Schutz der im Bereich des Plangebietes vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung notwendig. Bei Bau- und Pflanzarbeiten im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind die jeweiligen technischen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Versorgungsunternehmen zu beachten.

4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen

Es ist nicht bekannt, ob sich im Plangebiet Entwässerungsleitungen / Dränagen befinden. Das Vorhandensein von Dränagen kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche aufgefunden werden, sind sie zu schützen und in ihrer Funktion zu erhalten. Umverlegungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich (§ 37 BbgWG).

5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan. Der **Flächennutzungsplan** für Schwante stellte im Bereich des Plangebietes bisher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz, dar. In Rahmen der Änderung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer erfolgte die Darstellung des Plangebietes als Grünfläche Sportplatz. In der Begründung zur Änderung der Flächennutzungsplanung heißt es hierzu:

„Die bisher im Änderungsbereich dargestellte Fläche für einen öffentlichen Parkplatz wird aus heutiger Sicht der Gemeinde nicht mehr benötigt. Die Darstellung war gemäß Erläuterungsbericht zum bisherigen FNP Schwante, (2.6.1) aus folgenden Gründen erfolgt:

*„Im Rahmen der Entwicklung einer öffentlichen Sportfläche am Priesterpuhl sowie in Verbindung mit der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur am Bahnhaltepunkt Schwante ist die Darstellung einer Stellplatzfläche für PKW und andere Verkehrsteilnehmer südöstlich der Straße Am Bahnhof vorgesehen. Bei der Bemessung der Parkplatzfläche wird von einem erhöhten Stellplatzbedarf bei Sportveranstaltungen o.ä. ausgegangen.“
Um die vorhandene Erschließung durch die B273 nutzen zu können, plant die Gemeinde nunmehr, die Fläche für den Sportplatz unmittelbar an die B273 zu verschieben und die hier bisher vorgesehene Parkplatzfläche dafür entfallen zu lassen. ...“*

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. §8(3) BauGB parallel zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nach dem gegenwärtigen Stand der Flächennutzungsplanung ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den absehbaren Darstellungen des FNP entsprechen wird.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Festsetzungen der Grünfläche einschließlich baulicher Anlagen

„Die Schaffung von Planungsrecht für Anlagen für sportliche Zwecke kann im B-Plan durch Festsetzungen verschiedener Art erfolgen. Zum andern können sie nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entweder öffentliche oder private Grünflächen mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung als Bestandteil von Grünflächen (z.B. zusammenhängender Grünzüge) oder – sofern sie nicht Teile von Grünflächen sind – nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für Sport- und Spielanlagen gesondert außerhalb von Baugebieten festgesetzt werden.“ (RN 68.1 zu §1BauNVO; Kommentar zur Baunutzungsverordnung..., Fickert / Fieseler, Kohlhammer 1998, 9. Auflage)

Entsprechend der in Änderung befindlichen Darstellung im Flächennutzungsplan wird **Grünfläche mit der konkretisierten sportlichen Nutzung** festgesetzt.

Die Formulierung für die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen erfolgt in Anlehnung an das Handbuch verbindliche Bauleitplanung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin, Teil C Anhang, Nr. 4.15.

Die Grundflächen zulässiger baulicher Anlagen einschließlich der Stellplätze sind im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt.

Die Anordnung der geplanten Nutzungen und Nebenanlagen wird festgesetzt, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan **2 Nutzungsalternativen**:

1. - Hauptnutzung durch den **Vereinssport**, wobei lediglich der Bolzplatz für eine individuelle öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen würde. (Immissionsschutz der umliegenden Wohnnutzungen gemäß Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV))
2. **Öffentliche Nutzung** für den individuellen Freizeitsport. (Immissionsschutz der umliegenden Wohnnutzungen gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie (Anhang B der Leitlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen, Abl. für Bbg. Nr. 34, 4. September 1996)

Für beide Nutzungsvarianten liegt in der Anlage ein städtebaulicher Entwurf bei. Die **gleichzeitige Realisierung beider Nutzungsalternativen** ist wegen der beschränkten Größe des Plangebietes sowie wegen des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnnutzungen **nicht möglich**.

Der geplante **Bolzplatz** als Nutzung mit der größten möglichen Störwirkung für die vorhandenen Wohnnutzungen wird im westlichen Teil des Plangebietes angeordnet, wo er zu den vorhandenen Wohnnutzungen einen möglichst großen Abstand hat. Er könnte in beiden Nutzungsvarianten realisiert werden.

Wegen der begrenzten Größe des Plangebietes besteht für die Anordnung eines möglichen **großen Spielfeldes** nur ein geringer Spielraum. Die Fläche des großen Spielfeldes kann als Multifunktionsplatz für ein Groß-Spielfeld Fußball bzw. 2 Klein-Spielfelder Fußball und für Volleyballplätze durch den Vereinssport genutzt werden. (Nutzungsvariante 1, Vereinssport). Im Falle der Nutzung der Fläche durch den Vereinssport ist durch die **Vereine ein geregelten Trainingsbetrieb** sowie die Einhaltung der **immissionsschutzrechtlich erforderlichen Nutzungszeiten** zu gewährleisten. Alternativ käme auch eine ausschließlich öffentliche Nutzung in Betracht (Nutzungsvariante 2). Hierfür könnten auf der großen Sportfläche z. B. ein Beach-Volleyball-Platz, Tischtennisplatten, eine kleine Ballspiel-Wiese und eine Drachewiese entstehen. Da für diese Nutzungen kein Funktionsgebäude notwendig wäre, könnte eine kleine Schutzhütte als Unterstand und Treffpunkt dienen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **Tribüne** würde nur im Falle der Vereinsnutzung (Variante 1) realisiert werden. Die Tribüne erlaubt das Beobachten des Trainingsbetriebes und ist möglichst weit von den umgebenden Wohnnutzungen entfernt angeordnet.

Die Fläche für ca. **54 Stellplätze** für die Sportplatznutzung wird in der Nähe der B273 angeordnet, um den Lärm durch An- und Abfahrtverkehr nicht in das Plangebiet hineinzutragen. In Bündelung mit dem Verkehrslärm der B273 wird der An- und Abfahrtverkehr des geplanten Sportplatzes keine erheblich störende Wirkung entfalten. Die Herstellung der geplanten Stellplätze ist nur im Fall der Vereinsnutzung erforderlich. Für eine öffentliche Nutzung wäre ggf. nur eine geringe Zahl von Stellplätzen erforderlich. Die entsprechenden Regelungen trifft die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.

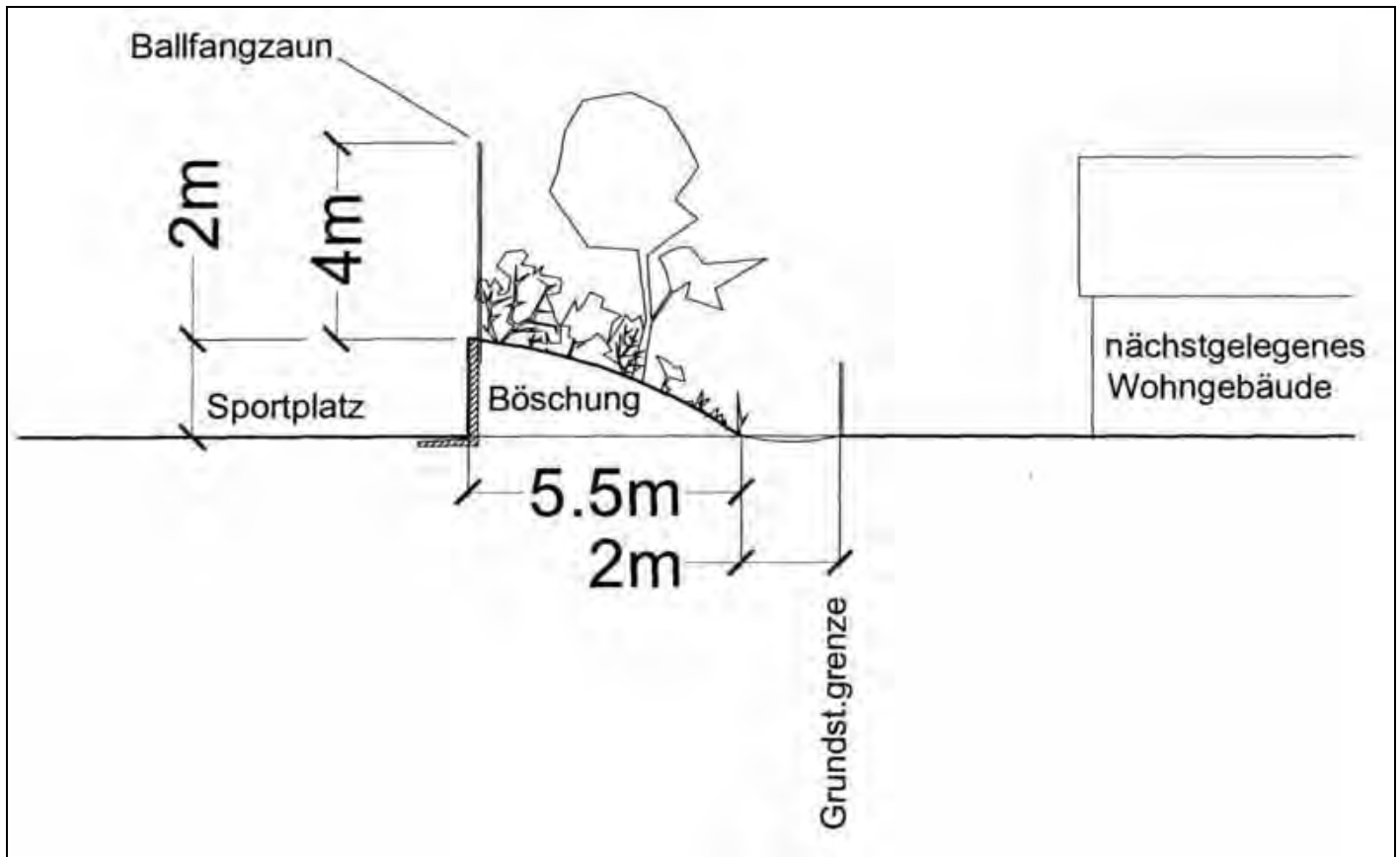
Eine kleinere Fläche für 6 Stellplätze wird in der Nähe des geplanten Baufeldes für das Sport-Funktionsgebäude am Weg "Am Priesterpfuhl" angeordnet, um für spezielle Nutzer des Gebäudes (z. B. Behinderte, Betreuungskräfte) ein günstiges Parken zu ermöglichen.

Da die Fläche nahe der B273 für den Bolzplatz und die Stellplätze benötigt wird, ist die Anordnung des **Sport-Funktionsgebäudes** nur auf dem rückwärtigen Grundstücksteil möglich. Über den Weg "Am Priesterpfuhl" ist eine Anfahrt zum geplanten Baufeld möglich, die ausreichend Platz für das Aufstellen einer Feuerwehr bietet.

Die Festlegung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen beschränkt den möglichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird klargestellt, dass Gebäude mit entsprechenden Abstandsflächen gemäß BbgBO zu errichten sind.

Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes werden zur optischen Abschirmung des geplanten Sportplatzes gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung die **Pflanzbindungsflächen** für Gehölzpflanzungen angeordnet. So wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Nutzung ausgeglichen.

Innerhalb der Pflanzbindungsfläche zur Abschirmung der Wohngrundstücke am Birkenweg ist eine maximal 2m hohe Aufschüttung zulässig, die zum Sportplatz hin durch eine Stützmauer abgefangen werden könnte. Hierauf könnte ein 4m hoher Ballfangzaun errichtet werden. Zu den Wohngrundstücken hin wird die Böschung der Aufschüttung durch Sträucher und Bäume begrünt, sodass im Falle der Nutzungsvariante 1 (Vereinssport) eine wirksame Abschirmung der Wohngrundstücke gegenüber dem Spielfeld erreicht wird.



Schnitt durch die geplante Aufschüttung angrenzend an die Grundstücke am Birkenweg

Im Zusammenhang mit dem **Bauantragsverfahren**, das nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für die bauaufsichtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen durchzuführen ist, sind im Falle Nutzungsvariante 1 (Vereinsport) insbesondere die Anforderungen der **Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BISchV** zu beachten.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen soll sich die Betriebszeit des Trainingsbetriebes des Sportplatzes auf den Nachmittagszeitraum von 16⁰⁰ Uhr und 22⁰⁰ Uhr konzentrieren. Punktspiele sollen nur ausnahmsweise stattfinden. In den Vormittagsstunden kommt ggf. der Übungsbetrieb für die Seniorenmannschaft oder für die Kinder- und Jugendmannschaft in den Schulferien in Betracht. In den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen zwischen 13⁰⁰ Uhr und 15⁰⁰ Uhr soll keine Nutzung des Sportplatzes erfolgen.

In der Nutzungsvariante 2 (individuelle öffentliche Nutzung) sind die Anforderungen der **Freizeitlärm-Richtlinie** zu beachten.

6.2 Grundstückszufahrten, Abfallentsorgung

Die Zufahrt zum Plangebiet sollte ursprünglich gemäß Vorentwurf des Bebauungsplanes vom April 2006 über die B273 und über den Weg "Am Priesterpfuhl" erfolgen. Im Bereich der B273 war die Zufahrt im westlichen Teil des Plangebietes, nördlich des Bolzplatzes geplant. Hierzu hatte der **Landesbetrieb Straßenwesen** mit Schreiben vom 04.07.2006 folgendes mitgeteilt:

mit Schreiben vom 12.06.2006 beteiligten Sie den Landesbetrieb für Straßenwesen Niederlassung Eberswalde als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt unmittelbar an der Bundesstraße 273 für die unsere Niederlassung die Baulast verwaltet.

Hier weise ich auf die Einhaltung des § 9 Bundesfernstraßengesetz – Bauliche Anlagen an Bundesstraßen - hin. Die Anbindung hat an den kommunalen Weg „Am Priesterpfuhl“ zu erfolgen.

Der Anbindebereich des kommunalen Weges an die Bundesstraße ist entsprechend den Verkehrsbedürfnissen auszubauen. Die Ausführung hat auf der Grundlage der RAS-K-1, der RSTO 2002 sowie der RAS-Ew zu erfolgen und ist der Niederlassung Eberswalde rechtzeitig vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits zurzeit nicht in diesem Gebiet.

Dem o. g. Bebauungsplan wird zugestimmt.

Im nun vorliegenden Bebauungsplan ist die Darstellung der Grundstückszufahrt von der B273 entfallen. Die Zufahrt zum Plangebiet soll über die Straße Am Priesterpfuhl erfolgen, die eine Gemeindestraße ist. Die Lage der Grundstückszufahrt an der Straße Am Priesterpfuhl wird nicht festgesetzt, um einen Spielraum für die spätere Ausführungsplanung zu belassen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.11.2006 zu den Belangen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde Folgendes mit:

Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gem. § 34 Abs. 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach EAE 85/95 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen. Ist dies nicht möglich, sind an der nächstgelegenen für Müllfahrzeuge erreichbaren Verkehrsfläche, Stellplätze für die Bereitstellung von Abfällen vorzusehen. Die Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung BGV C 27 ist anzuwenden.

Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

Die Straße Am Priesterpfuhl erschließt 1 vorhandenes Wohngrundstück sowie das Baufeld des Sport-Funktionsgebäudes. Mit dem Anfallen erheblicher Abfallmengen ist bei diesen Nutzungen nicht zu rechnen. Die Abfallbehälter und Recyclingbehälter sind zum Entsorgungszeitpunkt durch die Grundstücksnutzer an der B 273 aufzustellen und nach erfolgter Entsorgung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Die Festsetzung von Pflanzbindungen und anderen Maßnahmen erfolgt zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft. (vergl. hierzu 10. Grünordnerischer Fachbeitrag, insbesondere 10.5)

7. Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene Fläche (ha)	geplante Fläche (ha)	Bilanz Fläche (ha)
öffentliche Grünfläche Sportplatz / ...Spielwiese Bolzplatz	-	1,07	+ 1,07
Verkehrsfläche	0,05	0,05	0
Fläche für die Landwirtschaft	1,07	-	- 1,07
Gesamt	1,12		

8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oberkrämer. Der Sportplatz / ~~...Spielwiese~~ und der Bolzplatz werden als kommunale Einrichtungen realisiert. Für das Sport-Funktionsgebäude kommt auch die Realisierung im Zusammenwirken mit einem privaten Betreiber in Betracht.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung kommunaler Sportstätten im Zentrum des OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer geschaffen. Das Defizit an Sportstätten in der Gemeinde Oberkrämer und insbesondere im OT Schwante kann durch den geplanten Sportplatz / ~~...Spielwiese~~ und Bolzplatz teilweise ausgeglichen werden. Je nach Wahl der Realisierungsvariante 1 (Vereinsnutzung) oder 2 (individuelle öffentliche Nutzung) wird vorrangig zur Deckung des Bedarfes des Vereinssportes beigetragen oder der Bedarf an öffentlichen Sportstätten im OT Schwante gedeckt.

Zugleich wird das geplante Vorhaben mit Immissionen verbunden sein. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden jedoch dadurch vermieden, dass der Sportplatz im Falle der Vereinsnutzung nicht als Wettkampfstätte sondern lediglich als Trainingsplatz konzipiert wird und die Anordnung der Nutzungen im Plangebiet, insbesondere des Bolzplatzes, unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der umgebenden Wohnnutzungen vor erheblichen Lärmimmissionen erfolgt.

Durch die vorliegende Planung wird die Fläche des Plangebietes der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der siedlungszentralen Lage und der geringen Ertragsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche jedoch weniger schwerwiegend als die Vorteile der kommunalen Nutzung als Sportfläche.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag

10.1. Vorbemerkungen

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

10.2 Bestand im Plangebiet



Blick auf das Plangebiet von West, im Vordergrund die Straße "Am Priesterpfuhl"

10.2.1 Bisherige vorhandene und geplante zulässige Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv genutzte **Ackerfläche**, die bisher unbebaut ist. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden hier **öffentliche Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **Sportplatz / Spielwiese, Beach-Volleyball-Platz** und **Bolzplatz** einschließlich der zugehörigen baulichen Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Die Teile der vorhandene Straße "Am Priesterpfuhl", die im Plangebiet liegen, werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

10.2.2 Boden

Das Planungsgebiet liegt auf einer wenig gegliederten Hochfläche (Grundmoräne), auf der sich außerhalb des Plangebietes Rinnen und Kleingewässer befinden. Der Boden im Plangebiet besteht aus teilweise lehmigem Sand. Die Bodenqualität ist als „mittelmäßig“ einzustufen (lehmunterlagerter Sandboden, Ackerzahl 28-34). Auf diesem grundwasserfernen Standort hat sich eine mäßig gebleichte Braunerde entwickelt. Die Planungsfläche ist, von möglichen Untergrundverdichtungen (durch schweres landwirtschaftliches Gerät) abgesehen, unversiegelt.

10.2.3 Hydrologie

Gemäß Landschaftsplan weist das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und eine mittlere Grundwasserneubildungsrate auf.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet weist ein geringes Geländegefälle in Richtung Priesterpfuhl auf. Es ist davon auszugehen, dass der Priesterpfuhl auch durch das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, gespeist wird.

10.2.4 Klima, Lufthygiene

Die Freifläche des Plangebietes ermöglicht einen ungehinderten Luftaustausch und bietet dem Wind keinen Widerstand. Da im Plangebiet ein Flurgehölzbestand nicht vorhanden ist, besteht eine verstärkte Anfälligkeit für Deflation und damit verbunden Bodenaustrocknung. Die vorgesehene Planung sollte daher Baum- und Gehölzpflanzungen für die Verbesserung des Windschutzes vorsehen und durch eine Beschränkung der Versiegelung die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten.

10.2.5 Flora und Fauna

10.2.5.1 Flora

Die Feldflur im Planungsgebiet ist nicht durch Gehölze wie z.B. Hecken und Gebüsche gegliedert. In den Randbereichen an der B273 haben sich im Übergangsbereich zur Verkehrsfläche schmale Streifen von Acker- randvegetation entwickelt, von denen aus das Plangebiet ruderal besiedelt wird.

Folgende Arten treten hier auf:

- Agropyron repens Kriechende Quecke (oft großflächig und nahezu ausschließlich)
- Anthemis arvensis Acker-Hundskamille
- Arrhenatherum elatius Glatthafer
- Atriplex patula Ruten-Melde
- Chenopodium album Gemeiner Gänsefuß
- Conyza canadensis Kanadischer Katzenschweif (überall insbesondere in Beständen mit:
- Apera spica-venti (nahezu überall)
- Cirsium arvense Acker-Kratzdistel (kleinflächige Bestände vor allem im Südosten)
- Sisymbrium loeselii
- Rumex crispus (aspektbildend zusammen mit Vicia cracca und Phalaris arundinacea)
- Oenothera biennis Gewöhnliche Nachtkerze
- Solidago canadensis Kanadische Goldrute
- Tanacetum vulgare Rainfarn

Im Übrigen wurde die Feldfläche in der Vergangenheit als Acker bewirtschaftet, so dass sich hier keine dauerhafte Ve- getation entwickeln konnte.

Die Fläche der Straße "Am Priesterpfuhl" ist als öffentliche Verkehrsfläche genutzt.

10.2.5.2 Fauna

Die gehölzfreie Landschaft des Plangebietes lässt eine besonders vielfältige Fauna nicht zu. Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig nur geringwertigen Lebensraum. Wegen der innerörtlichen Lage der Fläche ist es für größere freilebende Wildtiere (Rotwild, Schwarzwild) ebenfalls nicht von Bedeutung.

Da sich die Flächen auf dem trockenen Höhenrücken befinden und zudem von 2 Seiten von Wohnbebauung umgeben sind, sind Wiesenbrüter (Kiebitze, Brachvogel) nicht zu erwarten.

Von Bedeutung für die Fauna im Nahbereich des Plangebietes könnte der Priesterpfuhl sein, der ca. 50 m südöstlich des Plangebietes liegt. Hier könnten sich Amphibienpopulationen von Fröschen bzw. Kröten befinden. Wegen des Ge- höltes, das zwischen dem Priesterpfuhl und dem Plangebiet liegt, ist das Plangebiet als Lebensraum für eventuellen Amphibienpopulationen des Priesterpfuhls kaum von Bedeutung. Auch ist nicht bekannt, dass das Plangebiet ein be- vorzugtes Wanderungsgebiet dieser Tierarten ist. Die Sommerswalder Chaussee stellt zudem ein kaum zu überwin- dendes Wanderhindernis dar. der ökologische Verbund vom Priesterpfuhl zum Hörstegebiet wird entlang der Graben- niederungen hergestellt.

10.2.5.3 Biototypenkartierung und Bewertung

Biototypen nach Biotopkartierung Brandenburg, Bewertung und Flächengröße - Zusammenstellung

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels ist das Plangebiet als **09140 - Ackerbrache** einzustufen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100 % von Biototypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biotop- typen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vor- handen.

Die Bewertung der Biototypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Sied- lungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

10.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich auf einem Teil der Feldflur, der von 2 Seiten von Siedlungsbebauung und von 1 Seite von einer Bahnlinie umgeben ist. Das für dörfliche Bereiche typische Siedlungsbild einer geschlossenen Feldflur, die die bebaute Ortslage einschließt, ist hier nicht vorhanden. Die Ackerfläche stellt vielmehr eine Binnenfläche innerhalb der Siedlungsstruktur dar.

Durch die geplante Nutzung wird der Freiraumcharakter weitgehend erhalten. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten baulichen Anlagen der Sportstätte sollen durch im Bebauungsplan festzusetzende Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

10.3.1 Eingriff in das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Es ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden ist eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushalts, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion beim Anfall starker Niederschläge. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion.

Bezogen auf die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen ist insbesondere mit den Faktoren Versiegelung und Verdichtung zu rechnen. Hierdurch wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Während der Bauphase wird der Boden mit schwerem Gerät befahren, so dass die Gefügestruktur verändert wird. Der Grad der Empfindlichkeit des Bodens ist abhängig vom Wassergehalt des Bodens und der Bodenart.

Im Plangebiet herrscht lehmiger Sandboden bzw. sandiger Lehmboden vor.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Plangebiet eine maximale Gesamtversiegelung von 0,201 ha zulässig. Bezogen auf die 1,07 ha große geplante Grünfläche Sport- bzw. Bolzplatz sind das ca. 17%. Diese Versiegelung stellt einen **Eingriff in das Schutzgut Boden** dar, der auszugleichen ist.

Auch die geplanten Spielfeldflächen, die unversiegelt herzustellen sind, stellen einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da hier der Boden verdichtet bzw. der natürliche Bodenaufbau gestört wird. Im Verhältnis zur früheren Nutzung des Plangebietes als Intensivacker ist dieser Eingriff jedoch weniger schwerwiegend. Auch dieser Eingriff ist auszugleichen. Einen weiteren Eingriff stellt die geplante Aufschüttung eines bis zu 2m hohen Walles mit einer Grundfläche von ca. 0,04 ha zur Abschirmung der Baugrundstücke am Birkenweg dar.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung erfolgt unter Punkt 10.4

10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Grundwasser Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch:

- Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate
- bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkung
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone oder Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Versiegelung des Bodens vorbereitet.

Ein Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet weist ein geringes Geländegefälle in Richtung Priesterpfuhl auf. Es ist davon auszugehen, dass der Priesterpfuhl auch durch das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, gespeist wird.

Das **Niederschlagswasser**, das auf den Flächen im Plangebiet anfällt ist gemäß Brandenburgischem Wasserrecht hier auch zu versickern. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten und der Beschränkung der Versiegelung auf das für das Vorhaben erforderliche Maß kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft

Klima Das Schutzgut Klima/Luft beschreibt die Fähigkeit des Raumes, klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen, bedingt durch sein Relief, Vegetations- und Flächennutzungsstrukturen.

Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen vor allem in der Ebene des Mikroklimas zur Geltung. Das offene Feld hatte bisher einen Einfluss auf benachbarte bebaute und unbebaute Bereiche. Durch die Temperaturdifferenz zwischen den bebauten Flächen und der benachbarten Offenfläche entstehen Luftbewegungen, die in die bebauten Bereiche gelangen. Sie haben Bedeutung für den Luftaustausch. Zugleich entstehen über der Offenfläche hohe Windgeschwindigkeiten, die zur verstärkten Austrocknung beitragen.

Bei Umsetzung der geplanten Sportanlage bleibt der Freiraumcharakter im Wesentlichen erhalten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baum-Gehölzpflanzungen wird die Windgeschwindigkeit gemindert und der Wärmerückstrahlung entgegengewirkt und so die Bodenaustrocknung verringert.

Unter diesen Voraussetzungen verbleibt durch das geplante Vorhaben kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in die vorhandene Biotoptypen Acker/Verkehrsfläche durch Bebauung und Nutzung ist gering, da im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung in den Gehölzflächen und durch die Baumpflanzungen eine höhere Diversität der Vegetation zu erwarten ist. Ein Eingriff in den Baumbestand erfolgt nicht, da im Plangebiet kein Baumbestand vorhanden ist.

10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Fauna

Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig – je nach landwirtschaftlichem Nutzungsablauf- einen zeitweisen Lebensraum.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein. Zugleich erhöht die geplante Nutzung jedoch die Diversität der Landschaft. Durch die Schaffung von Gehölzflächen und durch Baumpflanzungen verbesserte Bedingungen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen.

Insofern verbleibt auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes kein Eingriff in das Schutzgut Fauna.

10.3.6 Eingriff in geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da das Plangebiet in den Siedlungsraum eingebettet ist, ist es nur eingeschränkt vom Landschaftsraum her erlebbar. Für das Ortsbild ist die Fläche des Plangebietes ebenfalls nur eingeschränkt von Bedeutung. Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Bahnstrecke mit angrenzenden Landwirtschaftsflächen und lockerer Besiedelung geprägt. Ein dörfliches Ortsbild im ursprünglichen Sinne ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist somit gering. Für das geplante Sport-Funktionsgebäude wird die zulässige Geschosshöhe auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch wird eine ortsübliche Bauhöhe gewährleistet und der mögliche Eingriff beschränkt. Durch die geplanten Gehölz- und Baumpflanzungen wird das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und es verbleibt kein auszugleichender Eingriff.

10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung

Die Festsetzung des im Plangebiet befindlichen Teiles der Straße "Am Priesterpfuhl" als Straßenverkehrsfläche bereitet keinen neu zulässigen Eingriff nach dem Naturschutzrecht vor, da die Straße bereits vorhanden ist.

Innerhalb der geplanten Grünflächen Sportplatz / ~~„Spielwiese“~~ bzw. Bolzplatz verursacht der vorliegende Bebauungsplan durch die geplanten Versiegelungen und Verdichtungen vorrangig einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Flora, Fauna, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild sind allenfalls gering.

Der Eingriff entsteht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen. Die damit verbundene Versiegelung bzw. die Grundflächen nicht versiegelnder Anlagen sind ein geeigneter Maßstab, um die Ausgleichsmaßnahmen zu bemessen.

Da es sich um ein kommunales Vorhaben auf kommunalem Grundstück handelt, ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bei Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

Der auszugleichende Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt sich im Plangebiet durch die Mehrversiegelung von insgesamt 0,201 ha. Zugleich wird ein Eingriff durch die Planung unversiegelter Spielfläche (großes Spielfeld: Rasen oder Kunstrasen, Beach-Volleyball: Sandspielfläche) mit insgesamt ca. 0,58 ha Grundfläche vorbereitet, die mit der Verdichtung von Boden und mit der Störung des natürlichen Bodenaufbaus verbunden ist.

10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"(HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003) soll die Kompensation von Bodenversiegelungen vorzugsweise durch Entsiegelung gleichgroßer Flächen erfolgen.

Ist dies nicht möglich, kommt die ökologische Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:2 bis 1:6 in Betracht. Sind diese Möglichkeiten nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar, kann ersatzweise der Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Baum je 50 m² Versiegelung erfolgen.

Da der Eingriff durch die vorliegende Planung vergleichsweise gering ist, wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich sein wird.

Flächen für eine Entsiegelung stehen im Plangebiet oder in dessen Umgebung nicht zur Verfügung.

Die flächenhafte Aufwertung soll innerhalb des Plangebietes durch 4 flächige Gehölzpflanzungen mit einer Gesamtgröße von 1.545 m² erfolgen.

Diese Flächen dienen zugleich der äußeren Eingrünung des Plangebietes und schirmen es gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ab.

Die geplanten Gehölzflächen kommen auch den Kleinsäufern und Vögeln im Plangebiet als Lebensraum zu Gute. Sie wirken klimaausgleichend und tragen zur Belebung der Bodenstruktur bei.

Der verbleibende Eingriff soll durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Baumpflanzungen wirken ausgleichend bezüglich der Eingriffe auf alle betroffenen Schutzgüter. Sie beleben die Bodenzone und lockern den durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung verfestigten Ackerboden auf. Sie binden Feuchtigkeit und wirken mit ihrem Schatten der Bodenaustrocknung entgegen. Die Windgeschwindigkeiten und die Wärmerückstrahlung befestigter bzw. verdichteter Flächen werden gemindert. Bäume bieten Nist- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zudem haben sie eine positive Wirkung auf das Ortsbild.

Der Ausgleich von Versiegelungen durch Baumpflanzungen soll gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nur erfolgen, wenn andere Möglichkeiten des Ausgleiches nicht bestehen.

Im vorliegenden Fall kann durch Baumpflanzungen eine wirksame ökologische Aufwertung am Standort des Eingriffes erreicht werden. Das bisher vollständige Fehlen von Baumbestand im Plangebiet hat nachteilige Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Deshalb sind Baumpflanzungen im vorliegenden Fall besonders geeignete Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Eingriffe.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Versiegelungen werden im Einzelnen wie folgt kompensiert:

geplante Nutzung	geplanter Eingriff Versiegelung	Kompensationsmaßnahme	Anrechnung gem. HVE	Ausgleichswirkung für Versiegelung	Sicherung der Ausgleichsmaßnahme durch
Bolzplatz 600 m²	600 m ² Versiegelung	1.200 m ² Gehölzfläche im Plangebiet	je 1m ² Versiegelung 2 m ² Gehölzfläche	$1.200 : 2 = 600 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
Stellplätze einschl. Zufahrten, 1.500 m², max. 50% Versiegelung zulässig	750 m ² Versiegelung	Pflanzung von 15 Bäumen im Plangebiet	je 1 Baum pro 50 m ² Versiegelung	$15 \cdot 50 = 750 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
Sport-Funktionsgebäude 560 m²	560 m ² Versiegelung	Pflanzung von 11 Bäumen im Plangebiet	je 1 Baum pro 50 m ² Versiegelung	$11 \cdot 50 = 550 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
großes Spielfeld (60 m x 97 m) 5.820m², nicht versiegelt, Einzäunungen, Beschilderungen, u. ä.	5.820m ² unversiegelte, jedoch ausgebaut Sportfläche	Pflanzung von 15 Bäumen	keine Vorgabe Annahmen: je 400m ² Spielfeldfläche 1 Baum	$15 \cdot 400 = 6.000$	Festsetzung im Bebauungsplan
Schutzhütte 36m²	36m ² Versiegelung	72 m ² Gehölzfläche	je 1m ² Versiegelung 2 m ² Gehölzfläche	$72 : 2 = 36 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
Tribüne 66m²	66m ² Versiegelung	Pflanzung von 1 Baum	je 1 Baum pro 50 m ² Versiegelung	$1 \cdot 50 = 50 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
Wall zu angrenzenden Wohngrundstücken am Birkenweg	384 m ² Aufschüttung	192 m ² Gehölzfläche im Plangebiet	je 1m ² Aufschüttung 0,5 m ² Gehölzfläche	$192 : 0,5 = 384 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
sonstiges (u. a. Winkelstützwand für Aufschüttung)	34m ² Winkelstützwand einschließlich Gründung	81 m ² Gehölzfläche	je 1m ² Versiegelung 2m ² Gehölzfläche	$81 : 2 = 40,5 \text{ m}^2$	Festsetzung im Bebauungsplan
gesamt	2.012m² Versiegelung 5.820m² unversiegelte Sportplatz / Spielwiese -fläche 384m² Aufschüttung	Pflanzung von 42 Bäumen und 1.545 m² Gehölzfläche im Plangebiet			Festsetzung im Bebauungsplan

Bei Pflanzungen sind die folgenden Anforderungen des **Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG)** zu beachten:

§ 37 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken

(1) Mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ist ein solcher Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, dass bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m, bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m und im Übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt. Der Abstand wird waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen.
(2) Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzt oder zu diesem Zweck vorübergehend nicht genutzt werden.

§ 38 Ausnahmen von den Abstandsvorschriften

§ 37 gilt nicht für

Anpflanzungen, die hinter einer geschlossenen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen; als geschlossen gilt auch eine Einfriedung, deren Bauteile breiter sind als die Zwischenräume;

Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen;

Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und zu oberirdischen Gewässern von jeweils mehr als 4 m Breite;

Hecken, die nach § 33 auf der Grenze angepflanzt werden oder die das öffentliche Recht als Einfriedung vorschreibt.

§ 37 gilt ferner nicht, wenn das öffentliche Recht andere Grenzabstände vorschreibt.

Für die Pflanzungen, die dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht dienen, sollen standortgerechte Laubbäume verwendet werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.11.2006 zu den Kompensationsmaßnahmen Folgendes mit:

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbaustandes umzusetzen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Gemäß §1 Satz 2 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung unterliegen Bäume, die zum Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht gepflanzt werden, unabhängig von Ihrer Art und Größe als geschützte Landschaftsbestandteile dem Schutz dieser Verordnung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.11.2006 zum Baumschutz Folgendes mit:

Das Beseitigen von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes erarbeitet.

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

3. folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, waren diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert. Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes war unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.

Die im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gegebenen Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

U1. Einleitung

U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer ist gegenwärtig unzureichend mit kommunalen Sportstätten ausgestattet. Deshalb sollen an zentraler Stelle in diesem Ortsteil Angebote für den Freizeitsport geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die alternative sportliche Nutzung des Plangebietes durch die Öffentlichkeit als auch durch den Vereinssport zulassen. In jedem Fall soll durch die vorliegende Planung die Errichtung eines Bolzplatzes ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst eine bisherige Ackerfläche sowie eine Teilfläche des Weges "Am Priesterpfuhl". Es hat eine Größe von ca. 1,12 ha. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die B273 und im Südwesten an den Weg "Am Priesterpfuhl". ca. 40m südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie der Kremmener Bahn, in ca 50m Entfernung befindet sich der Bahnhof Schwante. Nordöstlich grenzen die Baugrundstücke (gelegen am Birkenweg) an, südöstlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Wohnhaus auf einer früheren Hofstelle.

U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Raumordnung und Landesplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung beim MIR** teilte die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die vorliegende Planung mit Schreiben vom 08.05.2006 wie folgt mit:

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl II S. 186 sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten des Ortsteiles Schwante. Die Fläche wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugeordnet und ist somit unter den Voraussetzungen des Zieles Z 2.1.2 LEP eV zulässig. Nach den konkretisierenden Festlegungen des ReP-Entwurfes liegt die Fläche außerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche in einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie für „Landwirtschaft“. Die Raumverträglichkeit ist deshalb anhand der Kriterien für die Siedlungsentwicklung außerhalb der Siedlungsbereiche zu überprüfen (vgl. 3.4.0.4 ReP-Entwurf),

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberkrämer ist die Fläche als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz“ dargestellt. Derzeit befindet sich der FNP in einem umfangreichen Änderungsverfahren. Der zukünftig vorgesehenen Darstellung als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche“ haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Änderung des FNP mehrfach zugestimmt (vgl. unsere Stellungnahmen 20.04.2005, 18.10.2005 und 12.04.2006).

Nach der vorliegenden Planungsanzeige ist die Entwicklung einer Grünfläche mit ergänzenden, der Sportplatznutzung untergeordneten Bauten geplant. Eine Sporthalle, andere Hochbauten oder sonstige massive bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Eine aus der (zukünftigen) FNP-Darstellung entwickelte Festsetzung als Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ist auf Grund der räumlichen Nähe zur Ortslage und zum Bahnhof Schwante nachvollziehbar und erfüllt auch die raumordnerischen Kriterien zur Erschließung des Standortes (gem. Z 2.1.2 LEP eV bzw. 3.4.0.4 ReP-Entwurf),

Soweit der Bedarf für den Sportplatz an diesem Standort im weiteren Verfahren begründet und den Belangen von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft in der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen wird, kann die Planungsabsicht als raumverträglich gelten.

Mit Schreiben vom 27.06.2006 verwies die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung beim MIR** auf den Inhalt der vorstehenden Zielmitteilung.

Mit Schreiben vom 01.11.2006 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung beim MIR** mit Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2006 mit:

die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes erhielt die Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 08.05.2006. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nahmen wir mit Schreiben vom 27.06.2006 erneut Stellung und verwiesen auf die bereits in der Zielmitteilung formulierten Voraussetzungen, unter denen eine Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung gegeben sind.

Nach Prüfung des aktuellen Entwurfes sehen wir die Voraussetzungen im wesentlichen als erfüllt an. Soweit keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange (hier insbesondere der Landwirtschaft sowie von Natur und Landschaft) der Planung entgegenstehen, kann die Planung als raumverträglich gelten.

Regionalplanung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte die Belange der Regionalplanung mit Schreiben vom 21.06.2006 wie folgt mit:

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- *Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000.*

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19/2005 „Sportplatz Schwante“ (Stand: April 2006) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 1,2 ha großen landwirtschaftlichen Nutzfläche nordöstlich der Ortslage Schwante zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Großspielfeldes und eines „Bolzplatzes“ sowie ergänzender Infrastruktur in Form von Stellplätzen sowie Sanitär- und Fitnessgebäude geschaffen werden.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Nutzungsabsicht waren im Rahmen der Behördenbeteiligung zu der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung an dieser Stelle war festgestellt worden. Unabhängig davon gilt, dass sich der Geltungsbereich außerhalb der im integrierten Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsfläche befindet (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Die Raumverträglichkeit ist entsprechend anhand der Kriterien für die Siedlungsentwicklung außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche zu überprüfen (vgl. 3.4.0.4 ReP-Entwurf).

Der Regionalplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Landwirtschaft aus. Planungen und Maßnahmen sollen dabei die Bedeutung der Gebiete für den Naturhaushalt, die Naturgüter, die Vielfalt von Arten- und Lebensgemeinschaften und der Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die Landwirtschaft und die Kulturlandschaft nach Möglichkeit nicht beeinträchtigen (vgl. 4.1.2.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Im Rahmen der Abwägung ist den Belangen ein hohes Gewicht beizumessen. Unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Planung und der konkreten räumlichen Situation ist von keiner unvermeidbaren Beeinträchtigung der Zweckbestimmung auszugehen. Ferner gilt, dass die geplante Sportanlage nach Art und Maß dem Eigenbedarf der Gemeinde Oberkrämer entspricht und ein Beitrag zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben leistet (vgl. 2.2 (3) ReP I und 2.1 (6) ReP-Entwurf). Die verkehrliche Erschließung ist erkennbar. Die Lage des Sportplatzes erfüllt die regionalplanerischen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und publikumsintensive Einrichtungen im Speziellen (vgl. 2.1 (4) und (5) und 2.1 (8) ReP I).

Mit Schreiben vom 25.10.2006 wurde durch die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** die vorstehende regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens nochmals bestätigt.

U1.b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der **Flächennutzungsplan** für Schwante stellte im Bereich des Plangebietes bisher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Parkplatz, dar. In Rahmen der Änderung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer erfolgte die Darstellung des Plangebietes als Grünfläche Sportplatz.

In der Begründung zur Änderung der Flächennutzungsplanung heißt es hierzu:

„Die bisher im Änderungsbereich dargestellte Fläche für einen öffentlichen Parkplatz wird aus heutiger Sicht der Gemeinde nicht mehr benötigt. Die Darstellung war gemäß Erläuterungsbericht zum bisherigen FNP Schwante, (2.6.1) aus folgenden Gründen erfolgt:

„Im Rahmen der Entwicklung einer öffentlichen Sportfläche am Priesterpfuhl sowie in Verbindung mit der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur am Bahnhof Schwante ist die Darstellung einer Stellplatzfläche für PKW und andere Verkehrsteilnehmer südöstlich der Straße Am Bahnhof vorgesehen. Bei der Bemessung der Parkplatzfläche wird von einem erhöhten Stellplatzbedarf bei Sportveranstaltungen o.ä. ausgegangen.“

Um die vorhandene Erschließung durch die B273 nutzen zu können, plant die Gemeinde nunmehr, die Fläche für den Sportplatz unmittelbar an die B273 zu verschieben und die hier bisher vorgesehene Parkplatzfläche dafür entfallen zu lassen. ...“

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. §8(3) BauGB parallel zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nach dem gegenwärtigen Stand der Flächennutzungsplanung ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den absehbaren Darstellungen des FNP entsprechen wird.

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer wurde mit Stand 1999 ein Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der in der Fassung 12/2001 wirksam wurde, berücksichtigt worden. Gemäß §1(6) g) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu beachten. Gemäß §1(8) BauGB wurde auch bei der Änderung des Flächennutzungsplan. Die Darstellung des Landschaftsplanes für das hier vorliegende Plangebiet beachtet. In der Begründung zum FNP heißt es hierzu:

„Im Verhältnis zur bisher im FNP dargestellten Verkehrsfläche stellt die Nutzungsänderung auf der Ebene des FNP als Grünfläche keine Vergrößerung des Eingriffes in Natur und Landschaft dar. Auch gegenüber der bisherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft vergrößert sich der Eingriff nur mäßig.

Ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann sich im Rahmen des Ausbaues der Sportplatzfläche durch die Befestigung von Spielfeldflächen oder die Errichtung von Nebenanlagen ergeben. Hieraus ergibt sich vorrangig ein Eingriff in das Schutzgut Boden, Ausgleich erforderlich“

U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturpark, Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschG oder BNatSchG vorhanden.

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

U1.b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum**, teilte mit Schreiben vom 15. Juni 2006 folgendes mit:

gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

U1.b) 5. Immissionsschutz

U1.b) 5.1. Lärm

Schutzbedürfnis umgebender Nutzungen

Das nordöstlich an das Plangebiet angrenzende **Baugebiet am Birkenweg**, das neben Wohnnutzungen auch einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen umfasst, hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Für das **einzelne Wohnhaus** auf der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Plangebietes wird vom Schutzbedürfnis einer Wohnnutzung im Außenraum ausgegangen.

Diese Nutzungen grenzen unmittelbar an das Plangebiet an und sind durch eventuelle Immissionen am stärksten betroffen.

Für die übrigen umgebenden Nutzungen, wie die Kita und das allgemeine Wohngebiet südwestlich der Bahnlinie wird ebenfalls der Schutzstatus des allgemeinen Wohngebietes zu Grunde gelegt. Wegen des größeren Abstandes dieser Nutzungen zum Plangebiet ist hier die mögliche Betroffenheit durch Lärmimmissionen auf Grund der geplanten Nutzungen geringer.

Deshalb sollen an zentraler Stelle in diesem Ortsteil Angebote für den Freizeitsport geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die alternative sportliche Nutzung des Plangebietes durch die Öffentlichkeit als auch durch den Vereinssport zulassen.

Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan **2 Nutzungsalternativen**:

1. - Hauptnutzung durch den **Vereinssport**, wobei lediglich der Bolzplatz für eine individuelle öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen würde. (Immissionsschutz der umliegenden Wohnnutzungen gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV))
2. **Öffentliche Nutzung** für den individuellen Freizeitsport. (Immissionsschutz der umliegenden Wohnnutzungen gemäß Freizeitlärm-Richtlinie)

Für beide Nutzungsvarianten liegt in der Anlage ein städtebaulicher Entwurf bei. Die **gleichzeitige Realisierung beider Nutzungsalternativen** ist wegen der beschränkten Größe des Plangebietes sowie wegen des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnnutzungen **nicht möglich**.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Immissionsschutz-RW 4**, teilte mit Schreiben vom 29.11.2006 hierzu folgendes mit:

In den Unterlagen werden 2 Varianten für die zukünftige Nutzung des Sportplatzes vorgeschlagen. Zur Variante 1 bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn, wie im Erläuterungsbericht beschrieben, auf dem Platz nur Vereinssport unter Einhaltung der Trainingszeiten ab 16.00 Uhr - max. 22.00 Uhr gemäß der 18. BImSchV durchgeführt wird (siehe hierzu auch unsere Stellungnahme vom 29.03.2006). Zur Variante 2 bestehen auch ohne Einschränkungen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die geplanten Sportanlagen (Nutzungsvariante 1 Vereinssport)

Sportanlagen unterliegen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV).

Gemäß §2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die in den Absätzen 2-4 dieser Verordnung festgelegten Immissionsrichtwerte sind bei bebauten Flächen (Wohnung; Krankenhaus; o. ä. schutzbedürftige Einrichtungen) 0,5m vor der Mitte des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters einzuhalten (sh. Anhang zur 18. BImSchV).

Die **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagen-lärmschutzverordnung BImSchV 18** mit Geltung ab 26.10.1991 trifft im Einzelnen folgende Festlegungen:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.

(2) Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die zur Sportausübung bestimmt sind.

(3) Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

§ 2 Immissionsrichtwerte

(1) Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.

(2) Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

1. in Gewerbegebieten
tags außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),
nachts 50 dB(A),
2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
nachts 45 dB(A),
3. in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A),
nachts 40 dB(A),
4. in reinen Wohngebieten
tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A),
nachts 35 dB(A),
5. in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten
tags außerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A),
nachts 35 dB(A).

(3) Werden bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die baulich aber nicht betrieblich mit der Sportanlage verbunden sind, von der Sportanlage verursachte Geräuschimmissionen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts festgestellt, hat der Betreiber der Sportanlage Maßnahmen zu treffen, welche die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte sicherstellen; dies gilt unabhängig von der Lage der Wohnung in einem der in Absatz 2 genannten Gebiete.

(4) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten; ferner sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 3 um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

(5) Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- | | | | |
|----|--------|---|--|
| 1. | tags | an Werktagen
an Sonn- und Feiertagen | 6.00 bis 22.00 Uhr,
7.00 bis 22.00 Uhr, |
| 2. | nachts | an Werktagen
und | 0.00 bis 6.00 Uhr,
22.00 bis 24.00 Uhr |

	<i>an Sonn- und Feiertagen und</i>	<i>0.00 bis 7.00 Uhr, 22.00 bis 24.00 Uhr,</i>
3.	<i>Ruhezeit an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen und</i>	<i>6.00 bis 8.00 Uhr 20.00 bis 22.00 Uhr, 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr 20.00 bis 22.00 Uhr.</i>

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

(6) Die Art der in Absatz 2 bezeichneten Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 2 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen.

(7) Die von der Sportanlage oder den Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen sind nach dem Anhang zu dieser Verordnung zu ermitteln und zu beurteilen.

§ 3 Maßnahmen

Zur Erfüllung der Pflichten nach § 2 Abs. 1 hat der Betreiber insbesondere

- 1. an Lautsprecheranlagen und ähnlichen Einrichtungen technische Maßnahmen, wie dezentrale Aufstellung von Lautsprechern und Einbau von Schallpegelbegrenzern, zu treffen,*
- 2. technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie die Verwendung lärmgeminderter oder lärmmindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle, zu treffen,*
- 3. Vorkehrungen zu treffen, dass Zuschauer keine übermäßig lärm erzeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren verwenden, und*
- 4. An- und Abfahrtswege und Parkplätze durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.*

Eine erste Vorabstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Teilregion Neuruppin, hatte ergeben, dass der Realisierung des geplanten Sport- und Bolzplatzes unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes entgegenstehen:

- Nutzung des Platzes als Trainingsplatz mit Einhaltung der Trainingszeiten von 15⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV
- Zulassung von Punktspielen nur ausnahmsweise
- Einhaltung der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13⁰⁰ - 15⁰⁰ Uhr gemäß 18. BImSchV

Mit Schreiben vom 12. Juli 2006 gab das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR2- Neuruppin**, zu den Belangen des Immissionsschutzes zur vorliegenden Planung (Stand Vorentwurf April 2006) folgenden Hinweis:

Zu o.g. Vorentwurf weisen wir in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Sportplatzes nochmals ausdrücklich daraufhin, dass unter dem Begriff „Trainingsbetrieb“ das Training innerhalb von Sportvereinen zu verstehen ist (siehe hierzu auch unsere Stellungnahmen vom 26.01.2006 und 29.03.2006). Das heißt, dass aus unserer Sicht dort die Ausübung individuellen Sports (z.B. unbeaufsichtigter Gelegetheitssport) aufgrund der sensiblen angrenzenden Nutzungen nicht möglich ist.

Das **Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, MBS/Sportstättenbau**, gab mit Schreiben vom 28. Juni 2006 zur geplanten Nutzung des Sportplatzes folgenden Hinweis:

Im Bereich Immissionsschutz bitte ich die Einschränkungen auf Seite 23 auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. In diesem Fall würde auch die Nutzung der Vormittagszeiten infrage kommen. Ich bitte diese auch sicherzustellen für multifunktionale Nutzung und ggf. Schulnutzung (in Abstimmung mit dem Landesumweltamt bzw. Landesamt für Immissionsschutz). Zusätzlich bitte ich eine überschlägige Schätzung vorzunehmen, ob von Überschreitungen ausgegangen werden muss. Ggf. wären dann weitere Maßnahmen zu treffen, um den Sportbetrieb dauerhaft zu sichern.

Um weitere Beteiligung wird gebeten. " /

Da sich im OT Schwante keine Schule befindet, bietet sich eine Nutzung für den Schulsport nicht an. Für die Nutzung des Sportplatzes in den Vormittagsstunden kommt ggf. der Trainingsbetrieb von Seniorenmannschaften bzw. der Vereinssport der Kinder- und Jugendmannschaften in den Ferien in Betracht. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sollen diese möglichen Nutzungen mit Berücksichtigung werden, sofern sie mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar sind.

Zur Abschirmung der Wohnbebauung am Birkenweg ist eine Fläche für einen 2m hohen Wall mit Stützmauer im Bebauungsplan als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Dieser Wall soll auch denn errichtet werden, wenn er aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich ist. Neben der Verbesserung des Immissionsschutzes dient der Wall, der mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt wird, auch der optischen Abschirmung der Wohngrundstücke am Birkenweg.

~~Die Errichtung eines Walles innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nicht ursächlich an die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes gebunden. Sollte die konkrete Ausführungsplanung immissionsschutzrechtlich relevant sein, dann sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage eines geeigneten Gutachtens in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.~~

Zu den Belangen der **Bahn** sh. unter U1.b) 11. (Berücksichtigung der Bahnanlage)

U1.b) 5.2. Hinweis zur Heizung

Gem. §8(3) ImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Das im Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Priesterpfuhls, der sich ca. 50m südöstlich des Plangebietes befindet.

Gemäß den in Brandenburg geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Somit kommt das Niederschlagswasser auch weiterhin dem Wasserhaushalt in der Umgebung des Plangebietes zu Gute.

Die weiteren gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz sind zu beachten:

- Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen.
- Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlage: § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331); § 71 BbgWG

U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde ein **Altlastenverdacht nicht** ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

U1.b) 8. Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 20.06.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittlräumung durchzuführen.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

Der zusätzliche Eingriff nach dem Naturschutzrecht, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, sowie die Kompensationsmaßnahmen wurden unter Punkt 10. dieser Begründung in einem grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ermittelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

U1.b) 10. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Entwicklung einer Fläche im innerörtlichen Bereich unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen.

U1.b) 11. Berücksichtigung der Bahnanlage

Das Landesamt für Bauen und Verkehr teilte mit Schreiben vom 05.07.2006 zur vorliegenden Planung (Vorentwurf April 2006) folgendes mit:

Den von Ihnen eingereichten Vorgang haben wir in unserer Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung Vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.

Aus den vorliegenden Unterlagen kann die Abstandsfläche zu der Bahnanlage nicht genau bestimmt werden. Daher verweisen wir auf die Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995. Danach werden Sportstätten im Pkt. 2.2.2.9 Sondergebiete als gemischt genutzte Gebiete behandelt.

Daraus sollten für die vorliegende Planung Schutzabstände zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Bahnverkehrs entwickelt bzw. Schutzvorrichtungen in die Planung integriert werden.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr und Schienenverkehr liegen uns Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Die gegebenen Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan 3.2 (Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes) liegt das Plangebiet ca. 40m nordöstlich der Bahnlinie der Regionalbahn Berlin-Neuruppin. Auch im Umweltbericht unter Punkt U1.a) ist der Abstand des Plangebietes zur Bahnlinie mit ca. 40m angegeben.

Die in der Stellungnahme genannte Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 trifft keine Regelungen für Schutzabstände zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Bahnverkehrs durch Sportplätze. Dementsprechend ist sie auf die vorliegende Planung nicht anzuwenden.

Der hier geplante Sportplatz /Spielwiese wird gemäß §9(1)15. BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er ist weder ein „Sondergebiet“ noch ein „gemischt genutztes Gebiet“.

Zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn AG wurde diese direkt beteiligt (sh. nachfolgende Ausführungen).

Die **DB Service Immobilien GmbH** teilte mit Schreiben vom 29.06.2006 zur vorliegenden Planung folgendes mit:

die uns übergebenen Unterlagen zu o.a. Verfahren haben wir zur Kenntnis genommen.

Gemäß der konzern- und bundesweit eingeführten einheitlichen Prozessregelung für den Ablauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nehmen wir zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Lage des Geltungsbereichs:

Land: Brandenburg
 Landkreis: Oberhavel
 Gemarkung: Schwante, Flur 2, Flurstück 149/2
 Flur: 2, div. Flurstücke
 Bahnstrecke: (6183) Berlin-Schönholz - Kremmen
 Lage: rechts der Bahn

Stellungnahme TÖB für die DB Netz AG

*Wir möchten Ihnen mitteilen, dass seitens der DB Netz AG **grundsätzlich keine Bedenken** zum o. g. Bebauungsplan bestehen, wenn nachfolgende Forderungen und Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.*

Bei weiteren Planungen zur Bebauung ist sicher zu stellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt. Durch geplante Maßnahmen dürfen keine Eingriffe in den funktionalen Zusammenhang der Anlagen der Deutschen Bahn AG sowie keine Beeinträchtigungen der Sicherheit des Bahnbetriebes erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Immobilienpezifische Belange

Die DB Services Immobilien GmbH ist der Dienstleister für den Immobilienbestand innerhalb des DB-Konzerns.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen der DB AG betroffen bzw. bekannt.

Der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Schwante wird unsererseits grundsätzlich zugestimmt.

Unser Schreiben gilt jedoch nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Nahrungsmaßnahmen Dritter, die Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. von nachgelagerten Planungsebenen sind.

Für Baumaßnahmen die im Zuge der Realisierung des B-Planes erforderlich werden, müssen gesonderte Anfragen mit entsprechenden Ausführungsunterlagen an die DB Services Immobiliengesellschaft mbH Niederlassung Berlin Holzmarktstraße 17 10179 Berlin gestellt werden, sofern nachbarliche Belange betroffen sind.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Gemäß Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan hat das Plangebiet einen Abstand von ca. 40m zur Bahnanlage. Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

U.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine bisher genutzte Ackerfläche sowie Teile der abgrenzenden Verkehrsflächen. Sie liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben:

- mögliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein zusätzlicher ökologischer Eingriff in das **Schutzgut Boden** durch die Ermöglichung einer Mehrversiegelung von insgesamt maximal ca. 0,201 ha vorbereitet. Darüber hinaus ist eine ca. 0,58 ha große unversiegelte, jedoch verdichtete Fläche für Sand, Rasen- oder Kunstrasenspielfelder geplant, die ebenfalls einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt.

Zur Abschirmung der Baugrundstücke am Birkenweg ist die Aufschüttung eines Walles auf einer Fläche von ca. 0,038 ha geplant. ~~Die Errichtung eines Walles innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nicht ursächlich an die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes gebunden. Sollte die konkrete Ausführungsplanung immissionschutzrechtlich relevant sein, dann sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage eines geeigneten Gutachtens in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.~~

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage von Gehölzflächen und durch Baumpflanzungen im Plangebiet.

Ein Eingriff in das **Schutzgut Wasser** wird durch die vorliegende Planung dann vermieden, wenn das Niederschlagswasser weiterhin am Anfallort dem Wasserhaushalt zugeführt wird. Durch die insgesamt geringe Versiegelung im Plangebiet und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten wird die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet.

Der Eingriff in das **Schutzgut Flora** ist gering, da sich durch die bisherige Nutzung als Intensivacker bzw. Verkehrsfläche keine dauerhafte natürliche Vegetation entwickeln konnte. Auf den geplanten Baugrundstücken ist kein Baumbestand vorhanden.

Durch die vorliegende Planung werden vielfältige Gehölzstrukturen entstehen. In Verbindung mit den geplanten Festsetzungen für die Pflanzung von Laubbäumen hat die Planung insgesamt eine positive Auswirkung für das Schutzgut Flora.

Das **Schutzgut Fauna** wird durch den Eingriff in den Lebensraum betroffen, den das Plangebiet zeitweise – je nach landwirtschaftlichem Nutzungsablauf – für Kleinsäuger, Vögeln und Insekten bietet.

Die geplante Nutzung erhöht die Diversität der Landschaft. Durch die Schaffung von Gehölzflächen und die Anpflanzung von Bäumen werden verbesserte Bedingungen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen.

Das **Schutzgut Klima/Luft** wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor allem in der Ebene des Mikroklimas beeinflusst. Durch die geplanten Pflanzungen von Gehölzen und Laubbäumen kann die Aufheizung und Wärmerückstrahlung gemindert sowie starken Windgeschwindigkeiten und der Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden. Das Vorhaben verursacht keinen nachteiligen Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch das Vorhaben, insbesondere durch die geplanten Gehölz- und Baumpflanzungen, orts- und landschaftsgerecht neu gestaltet und insofern nicht nachteilig beeinflusst.

- mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen

Das geplante Vorhaben wird mit **Lärmimmissionen** verbunden sein. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, die hierdurch beeinträchtigt werden könnten.

Gemäß §2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Eine erste Vorabstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Teilregion Neuruppin, hatte ergeben, dass der Realisierung des geplanten Sport- und Bolzplatzes unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes entgegenstehen:

- Nutzung des Platzes als Trainingsplatz mit Einhaltung der Trainingszeiten von 15⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV
- Zulassung von Punktspielen nur ausnahmsweise
- Einhaltung der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13⁰⁰ - 15⁰⁰ Uhr gemäß 18. BImSchV

Im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf wurde durch das LUA nochmals klargestellt, dass nur durch eine geregelte Vereinsnutzung die Einhaltung der Nutzungszeiten und der Nutzung für Trainingszwecke gewährleistet werden kann.

Zur Berücksichtigung eines entsprechenden Hinweises des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport sollen auch die Vormittagszeiten genutzt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar ist. (z.B. durch Seniorenmannschaften und in den Schulferien durch Kinder- und Jugendmannschaften)

Sofern die Realisierung der Sportanlage als individuell nutzbare öffentliche Sportanlage erfolgt, ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg zu beachten.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens werden die Voraussetzungen für die Anlage kommunaler Sportflächen geschaffen. Damit wird dem insbesondere im OT Schwante vorhandenen Bedarf Rechnung getragen. Durch die Anlage der Trainingsplätze bzw. der öffentlichen Freizeitsportanlage, des Bolzplatzes und die Möglichkeit der Errichtung eines Sport-Funktionsgebäudes werden die Voraussetzungen für die sportliche Betätigung verschiedener Altersgruppen geschaffen. Die zentrale Lage der Fläche ermöglicht es auch Kindern ohne elterliche Begleitung die Fläche zu erreichen und zu nutzen. Hierdurch wird die Attraktivität des Wohnstandortes Schwante, aber auch das Sportstättenangebot in der Gemeinde Oberkrämer insgesamt verbessert.

Zugleich wird das geplante Vorhaben mit Lärmimmissionen verbunden sein. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden jedoch dadurch vermieden, dass der Sportplatz nicht als Wettkampfstätte sondern lediglich als Trainingsplatz konzipiert wird und die Anordnung der Nutzungen im Plangebiet, insbesondere des Bolzplatzes, unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der umgebenden Wohnnutzungen vor erheblichen Lärmimmissionen erfolgt. Über die Erfordernisse des gesetzlichen Immissionsschutzes hinaus ist für den Fall der Errichtung eines Großspielfeldes die Errichtung eines begrünten Walles mit Stützmauer geplant, der die Baugrundstücke am Birkenweg gegenüber der geplanten Sportanlage abschirmt. Die Errichtung eines Walles innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nicht ursächlich an die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes gebunden. Sollte die konkrete Ausführungsplanung immissionschutzrechtlich relevant sein, dann sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage eines geeigneten Gutachtens in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Durch die vorliegende Planung wird die Fläche des Plangebietes der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wegen der siedlungszentralen Lage und der geringen Ertragsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche jedoch weniger schwerwiegend als die Vorteile der kommunalen Nutzung als Sportfläche.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (Null-Variante) bliebe der bisherige Zustand erhalten. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der ökologische Ausgleich und die Immissionen der geplanten Nutzungen würden unterbleiben. Die Ausstattung des OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer mit sportlichen Einrichtungen bliebe weiterhin unzureichend.

U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben, die wie folgt vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden sollen:

- mögliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Um den zusätzlichen Eingriff insbesondere in die **Schutzgüter Boden und Wasser** durch Versiegelung zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan versickerungsfähige Befestigungsaufbauten fest.

Der dennoch entstehende Eingriff durch Versiegelung und Aufschüttung wird durch Gehölz- und Baumpflanzungen ausgeglichen.

Wegen dieser Gehölz- und Baumpflanzungen verursacht der vorliegende Bebauungsplan im Verhältnis zur bisherigen Nutzung als Intensivacker keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter **Flora, Fauna, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild**.

Der Eingriff in das **Schutzgut Mensch** durch Immissionsbelastungen aus der geplanten Nutzung des Sportplatzes / Spielwiese, Volleyballplatzes und Bolzplatzes ist gemäß 18. BImSchV bzw. gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zu begrenzend. Dies wird im Fall der Nutzung der Sportplatzflächen durch Sportvereine, durch die Einhaltung der Nutzungszeiten und die Beschränkung auf den Trainingsbetrieb gewährleistet. Lediglich der Bolzplatz soll dann öffentlich nutzbar sein, da er einen ausreichenden Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen hat. Über die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes hinaus ist bei Errichtung eines Großspielfeldes die Errichtung eines Walles mit Stützmauer geplant, der die Baugrundstücke am Birkenweg abschirmen soll. Die Errichtung eines Walles innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nicht ursächlich an die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes gebunden. Sollte die konkrete Ausführungsplanung immissionschutzrechtlich relevant sein, dann sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage eines geeigneten Gutachtens in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Im Falle der Realisierung der Sportanlage für die individuelle öffentliche Nutzung ist durch ausreichenden Abstand der Sportanlagen zu stöempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Freizeitlärm-Richtlinie zu gewährleisten.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kämen alternativ nur Nutzungen in Betracht, die den hier vorgegebenen Grundzügen der geplanten Bodennutzung entsprechen.

Die bisherige Darstellung des FNP als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz wird für die vorliegende Planung nicht mehr zu Grunde gelegt, da für diese Nutzung kein Bedarf mehr in der Gemeinde besteht und der FNP deshalb geändert wurde. Der Entwurf der Änderung der Flächennutzungsplanung stellt die Fläche des Plangebietes nun als Grünfläche Sportplatz dar. Planungsalternativen hätten sich mit Bezug auf die geplante Grünfläche Sportplatz lediglich bezüglich der Auswahl und Anordnung der Funktionsbereiche innerhalb des Plangebietes ergeben. Wegen der begrenzten Größe des Plangebietes und den umgebenden stöempfindlichen Wohnnutzungen bestand jedoch nur ein geringer Spielraum für die Anordnung der geplanten Nutzungen.

In sofern ergeben sich keine Planungsalternativen, die sich wesentlich von der vorliegenden Planung unterscheiden.

(zu Null-Variante siehe unter U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung)

U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt.

Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

Zur Beurteilung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des MLUR vom 01/2003 zurückgegriffen. (sh. 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

Das Ergebnis der Vorabstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde beim Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, sowie die Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

U3.b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die **Überwachung** der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesumweltamt, Regionalabteilung West, zuständige. Sofern das Vorhaben entgegen der vorliegenden Planung erheblich störende Emissionen verursachen sollte, wären diese der genannten Behörde anzuzeigen und die erforderlichen Festlegungen zur Minderung der Emissionen zu treffen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen), werden durch die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überwacht.

Ein darüber hinausgehender Monitoringbedarf ist aus der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

U.3c) Zusammenfassung

Die vorliegende Planung betrifft eine Ackerfläche im Siedlungsbereich des OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer. Die Fläche ist durch die B 273 und den Priesterweg erschlossen.

Im Plangebiet sollen entsprechend den Darstellungen im Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielwiese bzw. Bolzplatz geschaffen werden. Die Teilfläche des vorhandenen Priesterweges, die im Plangebiet liegt, wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Geplant ist die Anlage eines großen Trainingsplatzes für Fußball und Volleyball bzw. öffentlicher Sportflächen, eines Sport-Funktionsgebäudes und eines Bolzplatzes, sowie der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen.

Das Vorhaben verursacht einen Eingriff in das Schutzgut Boden durch Mehrversiegelung und Aufschüttung sowie durch Anlage unversiegelter, jedoch verdichteter Rasen- oder Kunstrasen- bzw. Sandspielfeldflächen. Der Eingriff wird durch die Anlage von Gehölzflächen und Baumpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.

Wegen dieser Gehölz- und Baumpflanzungen verursacht der vorliegende Bebauungsplan im Verhältnis zur bisherigen Nutzung als Intensivacker keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter **Flora, Fauna, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild**. Da im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Versiegelung geplant ist, kann das Niederschlagswasser ungehindert versickern, sodass in das Schutzgut **Wasser** ebenfalls kein erheblicher Eingriff vorbereitet wird.

Das geplante Vorhaben wird mit **Lärmimmissionen** verbunden sein. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, die zu berücksichtigen sind.

Der Eingriff in das **Schutzgut Mensch** durch Immissionsbelastungen aus der geplanten Nutzung des Sportplatzes / Spielwiese und Bolzplatzes ist gemäß 18. BImSchV bzw. gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zu begrenzend. Dies wird im Fall der Nutzung der Sportplatzflächen durch Sportvereine durch die Einhaltung der Nutzungszeiten und die Beschränkung auf den Trainingsbetrieb gewährleistet. Lediglich der Bolzplatz soll dann öffentlich nutzbar sein, da er einen ausreichenden Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen hat. Über die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes hinaus ist im Fall der Errichtung eines Großspielfeldes die Errichtung eines Walles mit Stützmauer geplant, der die Baugrundstücke am Birkenweg abschirmen soll. Die Errichtung eines Walles innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nicht ursächlich an die gesetzlichen Erfordernisse des Immissionsschutzes gebunden. Sollte die konkrete Ausführungsplanung immissionsschutzrechtlich relevant sein, dann sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage eines geeigneten Gutachtens in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden können, sind nicht erkennbar.

Januar 2007

Mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid Nr. 21/61.7/02111-07-39 des Landkreises Oberhavel vom 12.06.2007 (die Streichungen sind durchgestrichen dargestellt, die Ergänzungen sind kursiv geschrieben und punktiert unterstrichen).

Planverfasser

Grünordnung

A. Ludewig

R. Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 07), S. 74, 75)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990
- PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr. 22 vom 03. April 2002), Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärmschutzverordnung BImSchV 18 mit Geltung ab 26.10.1991
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553),
- Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50)

Anhang B der Leitlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen, Abl. für Bbg. Nr. 34, 4. September 1996

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

Bebauungsplan Nr.19/2005 „Sportplatz Schwante“, Gemeinde Oberkrämer Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Grünfläche (§9(1)15. BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / ~~„Spielwiese“~~“, Teilfläche 1, ist die Errichtung einer Bolzplatzanlage zulässig.

(2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / ~~„Spielwiese“~~“, Teilfläche 2, ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Errichtung von Spielfeldern für Fußball, Volleyball, Federball und Tischtennis als Einzelfelder oder als Multifunktions-Spielfeld auf einer Gesamtfläche von insgesamt maximal 60m mal 97m sowie die Errichtung einer Schutzhütte mit maximal 36m² Grundfläche

- Errichtung eines maximal zweigeschossigen Sport-Funktionsgebäudes mit Toiletten, Umkleide- und Duschräumen, ~~Fitness-Center~~ untergeordnetem Fitness-Bereich und Sporträumen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes. Die maximal zulässige Grundfläche des Sport-Funktionsgebäudes entspricht der Größe des festgesetzten Baufeldes von 16m mal 35m = GR 560m². Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten.

- Errichtung der erforderlichen Stellplätze innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ sowie der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen.

- Errichtung einer Tribüne mit einer Größe von maximal 22 m mal 3 m = GR 66m² innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tribüne“.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung gemäß §19(4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1a) BauGB)

(1) Für die Befestigung der Spielflächen des Sportplatzes (Teilfläche 2) sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den betreffenden Flächen ermöglichen (z. B. Rasen, Kunstrasen, Sand).

(2) Für die Befestigung der Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrtflächen sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von mindestens 50% gewährleisten. (z. B. Rasengittersteine).

(3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 1m² dieser Fläche 1 standortgerechter einheimischer Strauch wie folgt zu pflanzen.

- je 0,5m² Bolzplatzfläche 1 Strauch

- je 0,5m² bebauter Grundfläche der Schutzhütte oder der Winkelstützwand 1 Strauch

- je 2 m² Aufschüttung 1 Strauch

(4) Je 50 m² versiegelter Fläche mit Ausnahme des Bolzplatzes, der Schutzhütte und der Straße "Am Priesterpfuhl" ist innerhalb des Plangebietes 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei teilversiegelten Flächen ist die tatsächlich versiegelte Nettofläche zugrunde zu legen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

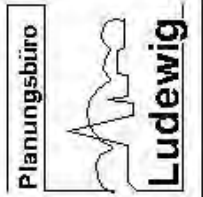
(5) Je 400 m² Spielfeldfläche (unversiegelt) ist innerhalb des Plangebietes 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

3. Aufschüttungen (gem. §9(17) BauGB)

Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist ein Wall mit und ohne Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2,0 m über dem natürlichen Geländeniveau zulässig. Als Höhenbezug wird die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich der Fläche für Aufschüttungen von 43,0 m über NHN festgesetzt.

Bebauungsplan "Sportplatz Schwante" Gemeinde Oberkrämer, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg






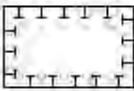




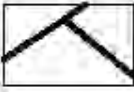





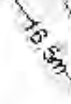
Satzung



Bebauungsplan Nr. 19/2005
Sportplatz Schwante
Satzung Januar 2007



Legende

	Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz / <u>Spielwiese</u>
	Teilfläche 1: Bezeichnung der Teilfläche Teilfläche 2: Bezeichnung der Teilfläche
	Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs.1 Nr.17) Flächen für Aufschüttungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4)
	Zweckbestimmung Stellplätze Zweckbestimmung Tribüne
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Darstellungen der Plangrundlage Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer vorh. Gebäude
	vorh. Laubbaum
	vorh. Geländehöhe in m über NHN
	vorh. Zaun
	vorh. Energieversorgungsleitung (oberirdisch) (unterirdisch zu verlegen)
	Hinweisliche Darstellung Maßangabe in Meter



**Sportplatz Schwante
Städtebaulicher Entwurf
Variante öffentlicher Freizeitsport
September 2006**

Anlage

(Hinweis: Die Satzung ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden, die bei der Gemeindevertretung eingesehen werden kann.)

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.

Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

**§ 3
Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

- (6) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4**Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (7) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (8) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (9) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5**Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (10) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (11) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6**Ordnungswidrigkeiten**

- (12) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (13) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

§ 7**In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005

gez. Jilg

Bürgermeister

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung -Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche